

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8619 *Resolución de 3 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Almería n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria y la subsiguiente cancelación de cargas ordenada en el correlativo mandamiento.*

En el recurso interpuesto por don J. M. C., procurador de los Tribunales, en representación de «Banco Cam, S.A.U.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Almería número 4, don José Soriano Ramírez, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria y la subsiguiente cancelación de cargas ordenada en el correlativo mandamiento.

Hechos

I

En Procedimiento judicial de ejecución hipotecaria número 2810/21011 seguido en el Juzgado de primera Instancia número 7 de Almería a instancia de «Banco CAM, S.A.U.», contra las mercantiles «Predios del Sureste, S.L.», y «Hotel Salinas Mar, S.L.», se dictó decreto de 17 de octubre de 2012 por el que se acuerda adjudicar la finca hipotecada, registral 3.480, a la entidad ejecutante y decretar la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores a la que es objeto del procedimiento.

II

Del Registro resulta: que la inscripción de hipoteca objeto de ejecución es la sexta, de 23 de mayo de 2008, modificada por la décima, de 30 de julio de 2009, constando cedido el crédito hipotecario por la decimotercera, de 10 de enero de 2012; que al margen de la hipoteca ejecutada consta nota de expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria en cuestión de fecha 10 de enero de 2012, habiéndose asimismo extendido el 8 de febrero de 2012 nota marginal de haberse comunicado la expedición de la certificación a los titulares de derechos que figuran en asientos posteriores al gravamen que se ejecuta; y que por la undécima, de 11 de marzo de 2011, se practicó inscripción de «contrato de arrendamiento de local de negocio» a favor de la entidad «Citymar Vacaciones, S.L.», por plazo de 25 años, conviniéndose en la cláusula decimoquinta que «en caso de venta ya sea por causa voluntaria o forzosa del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, la arrendataria tendrá el derecho de adquisición preferente sobre el mismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 31, en relación con el artículo 25, de la Ley de Arrendamientos Urbanos...»

III

Presentado en el Registro de la Propiedad de Almería número 4 testimonio del decreto de adjudicación antes referido así como mandamiento de cancelación de cargas posteriores, ambos de 29 de octubre de 2012, junto con instancia firmada por don J. M. C. en representación de «Banco CAM, S.A.U.», de 26 de noviembre de 2012, por la que se manifestaba que a los efectos prevenidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y concordantes la finca adjudicada no se encuentra arrendada, fueron objeto de una primera nota de calificación de 18 de enero de 2013. Aportándose un escrito de don

J. M. C. en representación de «Banco CAM, S.A.U.», por el que mostraba disconformidad con la misma junto con copia autorizada de acta de manifestaciones otorgada el 29 de enero de 2013 ante el notario de Sabadell don Javier Micó Giner, número 1.042 de protocolo por la que don J. G. C. en nombre de «Banco de Sabadell, S. A.» dice «que a los efectos de proceder a la inscripción definitiva de la finca descrita en el Registro de la Propiedad, salvo realidades desconocidas por el compareciente, en la calidad con que actúa y después de haber realizado diversas gestiones respecto de la situación ocupacional de la finca, manifiesta que la finca no se hallaba arrendada en el momento de la adjudicación», se extiende la siguiente nota de calificación: «Tipo documento: Testimonio y mandamiento judiciales Libro Entrada: 68 Libro Diario: Asiento 1181, Diario 37. Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento del testimonio y el mandamiento expedidos el día veintinueve de octubre del año anterior, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Almería, presentados en este Registro el once del actual por don J. M. C., el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes: Hechos. Por los documentos que motivan la presente nota se acuerda en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 2810/2011 seguido a instancia de Banco CAM SAU contra Predios del Sureste, S.L., y Hotel Salimas Mar, S.L., la adjudicación de la finca registral 3480 de Almería SEC. 2.ª a favor del citado Banco CAM SAU, y se decreta la cancelación de la hipoteca que motiva la ejecución y las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de ser expedida la certificación prevenida en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho documento fue objeto de calificación con fecha de 18 de enero de 2013, entre otros motivos, por la incongruencia existente, al entender del que suscribe la presente nota, entre la manifestación del procurador de los tribunales don J. M. C. de que la finca adjudicada no se encontraba arrendada y la inscripción de un contrato de arrendamiento a favor de la entidad Citymar Vacaciones, S.L., sobre dicha finca por lo que se solicitaba la acreditación fehaciente de haber sido notificada dicha transmisión con las condiciones de la adjudicación a dicha entidad, arrendataria o acreditarse la inexistencia de dicho arrendamiento. Habiéndose aportado con fecha de 19 de marzo documento suscrito por dicho procurador de los tribunales, que a juicio del que suscribe la presente nota no desvirtúa el defecto advertido, así como acta de manifestaciones de don J. G. C. apoderado de la entidad Banco de Sabadell, S.A., que ha sucedido a la adjudicataria Banco CAM S.A.U. en que hace constar literalmente que "...salvo realidades desconocidas por el compareciente,...la finca no se hallaba arrendada en el momento de la adjudicación...", entiendo que el defecto debe mantenerse al subsistir la incongruencia advertida en la nota de defecto primitiva. Fundamentos de derecho. Artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos resulta: "...". Y según el artículo 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos "...". Como consecuencia de lo expuesto se suspende la práctica de la inscripción solicitada. La presente calificación (...). Almería, dos de abril del año dos mil trece. El Registrador. (Firma ilegible y sello del Registro) Fdo. José Soriano Ramírez».

IV

La anterior nota de calificación es recurrida ante esta Dirección General por don J. M. C., procurador de los Tribunales, en representación de «Banco CAM, S.A.U.» mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Almería número 4 el día 29 de abril de 2013 por el que alega en síntesis: que la cuestión relativa a la falta de notificaciones a la arrendataria ya fue resuelta por el propio Tribunal que conoció del procedimiento de ejecución mediante recurso de revisión; que «Banco CAM, S.A.U.» no es parte en el contrato de arrendamiento inscrito; que el registrador notificó la existencia del procedimiento; y, que el derecho de arrendamiento no puede gozar de mayor protección que los derechos reales, ni perjudicar el valor de la finca dada en garantía al acreedor hipotecario.

V

El registrador emitió su informe el día 22 de mayo de 2013 ratificándose en el contenido de la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

VI

Por último, el día 28 de mayo de 2013 se recibe en el Registro de la Propiedad de Almería número 4 escrito de alegaciones expedido por el secretario Judicial que extendió el título calificado negativamente por el que hace constar que de la certificación de cargas resulta tanto la existencia del arrendamiento como que el registrador ha remitido la notificación al titular del derecho de arrendamiento y que, en cualquier caso, la entidad arrendataria ha tenido conocimiento del proceso de ejecución, estando personada en autos por escrito de 25 de febrero de 2013.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 4.3, 13, 25, 29 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en su redacción anterior a la reforma operada por la Ley 4/2013; 689 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 133, 134 y 135 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993 y 24 de febrero de 2000.

1. Se debate en el presente expediente sobre si, hallándose inscrito sobre un edificio destinado a actividad hotelera y turística un derecho de arrendamiento con expresa cláusula de concesión al arrendatario de derecho de adquisición preferente en los términos del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y ello con posterioridad a la inscripción de una hipoteca que se ejecuta, para la inscripción del decreto de adjudicación recaído en el procedimiento de ejecución hipotecaria y la cancelación de cargas posteriores a la referida hipoteca es necesaria la acreditación fehaciente de haber sido notificada la transmisión, con las condiciones de la adjudicación, a la arrendataria.

2. Es doctrina clásica de este Centro Directivo (vid. a modo de ejemplo la Resolución de 20 de noviembre de 1987) que, como tesis de principio, la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa. De ahí que el Código Civil al referirse a ellas las llame venta pública (cfr. artículo 464 del Código Civil) o venta en subasta pública o judicial (cfr. entre otros los artículos 1.459, 1.489, 1.493 del Código Civil y 1.514 y siguientes y 1.533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por ello se comprende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de compraventa voluntaria, se reconozca también en los supuestos de ventas judiciales (cfr. artículos 1.636 y 1.640 del Código Civil). De ahí que sea necesario para la inscripción del decreto de adjudicación en una ejecución forzosa, también como tesis de principio, que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

3. En el caso que ahora ocupa concurren las siguientes circunstancias especiales, a saber: la constitución del derecho de arrendamiento sobre la finca ejecutada consta expresamente inscrito en el Registro de la Propiedad; la inscripción de tal derecho de arrendamiento es posterior a la hipoteca que se ejecuta; el contrato de arrendamiento inscrito lo es de local de negocio –según lo calificaron las partes y así consta en el Registro– por plazo de 25 años; y, además, el registrador comunicó a la arrendataria, en su condición de titular de carga o derecho posterior a la hipoteca objeto de ejecución, la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento ejecutivo preferente.

4. El artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 –en su redacción anterior a la reforma operada por la Ley 4/2013– fija expresamente en su párrafo segundo como causa de extinción del contrato de arrendamiento de vivienda de duración pactada

superior a cinco años, una vez transcurridos los cinco primeros años del mismo, la resolución del derecho del arrendador por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria siempre que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro con posterioridad al derecho determinante de tal resolución. Con mayor razón opera esta causa de extinción respecto de los contratos de arrendamiento de negocio inscritos con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, para los que la citada Ley de Arrendamientos Urbanos no prevé ninguna duración mínima (artículo 4.3 de la Ley).

A esta misma conclusión llega el artículo 29 de la misma de la Ley al afirmar que «el adquirente de la finca arrendada queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria», requisitos que deben predicarse precisamente del adquirente en la ejecución hipotecaria, preferente al arrendamiento de local inscrito. Y, en fin, es la misma conclusión que resulta de aplicar los principios generales hipotecarios del tracto sucesivo y de la prioridad contenidos con carácter general en los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, y en particular para la ejecución hipotecaria, en los artículos 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 134 de la Ley Hipotecaria en cuanto ordenan la cancelación de las cargas posteriores.

5. En consecuencia, resuelto, según lo expuesto, en el presente caso el derecho del arrendador, queda extinguido el contrato de arrendamiento y con él sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial, distinta de la que deba realizarse al arrendatario en el propio procedimiento de ejecución (cfr. artículo 661 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

6. Como señala el registrador, existe incongruencia en la manifestación hecha por el presentante respecto de la inexistencia de arrendamientos, cuando del propio Registro resulta que sí está arrendada. Pero –independientemente de la responsabilidad en que pudiera incurrirse en su caso por aquella manifestación de inexistencia de inquilinos si no fuera cierta– aquella manifestación es innecesaria, pues debe considerarse suficientemente salvaguardado el derecho de la arrendataria que inscribió su derecho de arrendamiento de local después de hipotecarse la finca que se arrienda, a través de la notificación que de la expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria realizó el registrador en su momento, pues dicha comunicación lo es «para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución» (cfr. artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El propio secretario Judicial que extendió el título calificado negativamente hace constar la entidad arrendataria ha tenido conocimiento del proceso de ejecución.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.